**Landtag von Baden-Württemberg** **Drucksache 18 / 554**
**18. Wahlperiode** **17.9.2026**

# Antrag

**der Abg. Simone Kirschbaum u. a. SPD**

**und**

# Stellungnahme

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

## Umwandlung von Büroflächen-Leerstand in Wohnungen

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. wie groß der Leerstand bei Büroflächen aktuell in Baden-Württemberg ist;

2. wie groß der Leerstand bei Büroflächen in den Ballungsräumen Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim/Heidelberg, Freiburg, Ulm, Heilbronn und Friedrichshafen jeweils ist;

3. inwiefern sie einen Überblick hat, wie viele Büroflächen in Baden-Württemberg seit 2021 in Wohnungen umgewandelt wurden;

4. welche Potenziale sie generell in Baden-Württemberg für die Umwandlung von Büroflächen-Leerstand in Wohnungen sieht;

5. welche Probleme aus ihrer Sicht einer Umwandlung von Büroflächen-Leerstand in Wohnungen entgegenstehen;

6. welche Konzepte sie entwickelt, um diese Hindernisse zu beseitigen;

7. inwiefern sie einen Überblick hat, wie viele Anträge es aus Baden-Württemberg für das Bundesförderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ bislang gegeben hat;

8. wie sie die Initiative und das Förderprogramm der Bundesregierung bewertet;

9. inwiefern sie ähnliche Überlegungen für ein solches Förderprogramm für Baden-Württemberg zur Umwandlung von Büroflächen-Leerstand in Wohnungen hat;

Eingegangen: 17.9.2026 / Ausgegeben: 20.10.2026



*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

*Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.*

10. wie es dabei gelingen kann, dass bei der Umwandlung auch bezahlbarer Wohnraum mit einer langfristigen Sozialbindung entsteht.

17.9.2026

Kirschbaum, Binder, Dr. Kliche-Behnke,
Fink, Dr. Fulst-Blei SPD

Begründung

Seit der Coronapandemie hat sich das Arbeitsleben auch in Baden-Württemberg radikal gewandelt. Flächendeckendes Homeoffice ist für viele Beschäftigte inzwischen die Regel statt die Ausnahme. Dies hat auch Einfluss auf den Bedarf an Büroflächen im Land. Zunehmender Büroflächen-Leerstand ermöglicht die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohngebäude. Die Bundesregierung hat hierfür extra ein Förderprogramm geschaffen, um diesen Trend, flächensparend neuen Wohnraum zu schaffen, zu unterstützen.

Zeit also, sich mit diesem Trend auch in Baden-Württemberg im Hinblick auf mögliche Potenziale, bestehende Hemmnisse und die Unterstützung durch die Landesregierung zu beschäftigen. Dabei muss die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Vordergrund stehen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2026 Nr. MLW27-27-178/40/1 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

*1. wie groß der Leerstand bei Büroflächen aktuell in Baden-Württemberg ist;*

*2. wie groß der Leerstand bei Büroflächen in den Ballungsräumen Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim/Heidelberg, Freiburg, Ulm, Heilbronn und Friedrichshafen jeweils ist;*

*3. inwiefern sie einen Überblick hat, wie viele Büroflächen in Baden-Württemberg seit 2021 in Wohnungen umgewandelt wurden;*

Die Fragen 1 bis 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zu den Fragen 1 bis 3 liegen dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg keine Erkenntnisse vor.

*4. welche Potenziale sie generell in Baden-Württemberg für die Umwandlung von Büroflächen-Leerstand in Wohnungen sieht;*

Nach Auffassung der Landesregierung kann in leerstehenden Büroflächen Potenzial für die Umwandlung in Wohnraum liegen. Baumaßnahmen im Bestand tragen zur Ressourcenschonung, Nachhaltigkeit, Flächeneinsparung und gegebenenfalls zur Innenstadtbelebung bei. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Grundausstattung ähneln die Anforderungen an Büroflächen und Wohnräume einander, was eine Umnutzung erleichtert. Der Aufwand hängt stark vom Zustand der Büroräume und den erforderlichen Umbaumaßnahmen ab. Dabei lassen sich kleinere Büroeinheiten tendenziell kostengünstiger umwandeln als Großraumbüros, die eine aufwändigere Neuaufteilung in abgeschlossene Wohneinheiten erfordern.

*5. welche Probleme aus ihrer Sicht einer Umwandlung von Büroflächen-Leerstand in Wohnungen entgegenstehen;*

Bauplanungsrechtlich ist entscheidend, welcher Gebietstyp in Bebauungsplänen festgesetzt ist oder faktisch vorliegt und ob, sowie in welchem Umfang, dort Wohnnutzung zulässig ist. In Gewerbegebieten sind beispielsweise lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber sowie Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wohingegen andere, also „normale Wohnungen", gar nicht zulässig sind. In Mischgebieten dagegen ist diese Wohnnutzung zulässig, aber darf nicht die deutlich überwiegende Art der Nutzung werden. Damit werden der Nutzungsänderung in der Realität je nach Baugebiet teils enge Grenzen gesetzt. Würde dies nicht beachtet, würde der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch verletzt, auf den andere im Gebiet ansässige Personen oder Betriebe grundsätzlich einen Anspruch haben.

Im Bereich des Bauordnungsrechts wurden wesentliche Hindernisse, die einer Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum entgegenstehen können, im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung im Jahr 2025 bereits abgebaut. So ist seither die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum sowohl in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden im Innenbereich baurechtlich verfahrensfrei möglich. Außerdem wurde bei solchen Umwandlungen zur Wohnraumschaffung die Möglichkeit der Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf alle Fälle ausgedehnt.

*6. welche Konzepte sie entwickelt, um diese Hindernisse zu beseitigen;*

Der Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen" Baden-Württemberg umfasst ein Netzwerk aus über 250 interdisziplinären Akteuren aus Bau- und Wohnungswirtschaft, Planungspraxis, Kommunen und Forschung und bietet sich als Format für die Behandlung der Thematik an. Die beteiligten Akteure arbeiten bereichsübergreifend und interdisziplinär an der Auflösung von Zielkonflikten, um bessere Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, das Bauen klimagerechter zu machen sowie die Digitalisierung und die Transformation der Bauindustrie voranzutreiben. Der Strategiedialog nimmt technische Anforderungen und Ausstattungsstandards ebenso in den Blick wie Planungs- und Genehmigungsprozesse oder Förderbedingungen. Der Fokus liegt auf Innovationsoffenheit sowie vereinfachten, kostensensiblen und resilienten Bauweisen ohne Funktions- oder Sicherheitseinbußen. In diesem Rahmen wird zu gegebener Zeit auch der Umgang mit leerstehenden Büroflächen aufgegriffen.

*7. inwiefern sie einen Überblick hat, wie viele Anträge es aus Baden-Württemberg für das Bundesförderprogramm „Gewerbe zu Wohnen" bislang gegeben hat;*

Zu Frage 7 liegen dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen keine Informationen vor.

*8. wie sie die Initiative und das Förderprogramm der Bundesregierung bewertet;*

Grundsätzlich sieht die Landesregierung in dem Förderprogramm der Bundesregierung einen guten Anreiz zur Umwandlung leerstehender Büroflächen in Wohnraum. Ein Kritikpunkt ist jedoch die Verbindung der Förderung mit der Auflage einer Sanierung der Immobilie mindestens auf das energetische Niveau „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien" (EH 85 EE).

Durch das im Rahmen des Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen" Baden-Württemberg geförderte Modellprojekt „Entwicklung unterschiedlicher Sanierungsstrategien zum Erreichen der $CO_2$-Neutralität der GGH-Gebäude im Pfaffengrund, Heidelberg" der TU München und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg wurden verschiedene Sanierungsansätze zum Thema ‚Einfach Umbauen' anhand von beispielhaften mehrgeschossigen Wohnungsbauten aus der Nachkriegszeit erprobt. Das Projekt zeigt, dass die wirksamste und wirtschaftlichste Sanierungsstrategie in der Durchführung weniger, besonders effektiver Maßnahmen an Schwachstellen (Sanierung von Einzelbauteilen nach Bauteil-Mindeststandards des Gebäudemodernisierungsgesetzes,

z. B. Glasaustausch in Wohnräumen oder Dämmung zum Dachraum) liegt. Bei der Umsetzung energetischer Niveaus wie EH 55 und EH 85 steigen hingegen Kosten und Aufwand überproportional an. Insbesondere das Abarbeiten an jeder einzelnen Wärmebrücke führt zu aufwendigen Sonderkonstruktionen.

*9. inwiefern sie ähnliche Überlegungen für ein solches Förderprogramm für Baden-Württemberg zur Umwandlung von Büroflächen-Leerstand in Wohnungen hat;*

Da ein Bundesförderprogramm vorliegt, ist ein entsprechendes Förderprogramm in Baden-Württemberg aktuell nicht in Planung.

*10. wie es dabei gelingen kann, dass bei der Umwandlung auch bezahlbarer Wohnraum mit einer langfristigen Sozialbindung entsteht.*

Mithilfe der sozialen Wohnraumförderung des Landes kann die Umwandlung gewerblich genutzter Flächen in Wohnnutzung unterstützt werden. Durch den Einsatz von Mitteln der Wohnraumförderung entsteht im Zuge einer solchen Umnutzung (oder Nutzungsänderung) sozial gebundener Wohnraum. Sowohl die soziale Mietwohnraumförderung als auch die soziale Förderung selbstgenutzten Wohneigentums umfassen ein Förderangebot für Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung neuen zusätzlichen Wohnraums, sofern diese einen wesentlichem Bauaufwand erfordern. Hierzu rechnet auch der Fördertatbestand der Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten. Die Langfristigkeit der sozialen Bindungsdauer kann durch eine 40-jährige Sozialbindung erreicht werden.

Schopper

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen